

**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2020 Aspose Pty Ltd.**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE VERSAILLES**

SR

N°1901923

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SCCV LES JARDINS DE L'AQUEDUC

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Maitre  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Versailles

M. Tar  
Rapporteur public

---

(3ème chambre)

Audience du 26 juin 2020  
Lecture du 23 juillet 2020

---

68-03-025-02-01-03

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 12 mars 2019, le 17 juin 2019 et le 1er juillet 2019, la société civile de construction-vente (SCCV) Les Jardins de l'Aqueduc, représentée par la SCP Bouilloche, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 17 janvier 2019 par lequel le maire de Louveciennes a retiré le permis de construire n° PC 78350 17 G0077 délivré le 20 mars 2018 portant sur la construction d'un ensemble immobilier de 23 logements sur des terrains cadastrés section AL numéros 35 et 33 pour partie, situés chemin de l'Aqueduc sur le territoire de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Louveciennes une somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé en droit dès lors qu'il ne mentionne pas les dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît les dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme dès lors que le retrait n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire retiré et que ce permis de construire n'était pas illégal ;

- il est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur de fait dès lors que l'arrêté de permis de construire retiré n'a pas été obtenu par fraude ; le maire de Louveciennes ne caractérise aucune intention de la part du pétitionnaire de tromper l'administration sur sa qualité ; la commune et la société MOA ont eu des relations suivies durant plus de trois ans ; la

commune a toujours su que le groupement constitué par MOA et l'ESH Domnis n'avait pas de personnalité morale et par suite aucune compétence pour réaliser des logements ; la participation de l'ESH Domnis à ce groupement n'était déterminant pour la commune que pour l'acquisition des terrains et non pour la réalisation des logements alors que la société Domnis, société d'HLM, ne peut légalement participer à la réalisation de logements privés et ne pouvait donc pas être membre de la SCCV qui a déposé la demande de permis de construire retirée ; l'absence de l'ESH Domnis au sein de la SCCV n'a jamais été dissimulée à la commune dès lors notamment que les statuts de cette société étaient librement accessibles en ligne depuis le 6 septembre 2017 et la commune était parfaitement informée de la qualité du pétitionnaire, comme en témoigne les échanges entre son service urbanisme et la société MOA ; la commune n'a légalement pu autoriser que la société MOA à déposer la demande de permis de construire portant sur les logements privés ; la commune ne justifie pas du caractère prétendument déterminant de la participation de l'ESH Domnis au dépôt du permis de construire litigieux ;

- il est entaché d'une erreur de droit dès lors que dans le cas où la commune est propriétaire du terrain sur lequel la demande de permis de construire est déposée, l'attestation de la qualité du demandeur pour solliciter ce permis est superfétatoire ; si la commune n'a pas, en tant que propriétaire, vérifié la qualité du pétitionnaire avant de l'autoriser à déposer sa demande, elle ne peut ensuite se prévaloir de sa propre turpitude pour retirer un acte créateur de droit au motif que la qualité du demandeur était erronée ;

- cette décision, qui ne peut s'expliquer que par des considérations étrangères à la relation entre la commune et la société MOA et qui crée à cette société un préjudice important, révèle un détournement de pouvoir ;

- l'intervention en défense est irrecevable dès lors qu'elle ne vise qu'à contester le permis de construire au-delà du délai de recours contentieux ;

Par des mémoires en défense enregistrés le 17 juin 2019 et le 17 juillet 2019, ce second mémoire n'ayant pas été communiqué, la commune de Louveciennes, représentée par Me Lherminier, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société requérante une somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc ne sont pas fondés.

Par des mémoires en intervention volontaire, enregistrés le 17 juin 2019 et le 17 juillet 2019, ce second mémoire n'ayant pas été communiqué, l'association "Réaliser l'accord Cité-Nature-Espace" (RACINE), l'association Yvelines environnement, la fédération Patrimoine environnement, la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), M. Michel Léger, et M. Jean-Pierre Pernaut, représentés par Me Monamy, s'associent aux conclusions de la commune de Louveciennes et demandent au tribunal de rejeter la requête présentée par la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc.

Ils soutiennent que les moyens soulevés dans la requête ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 3 juillet 2019, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 17 juillet 2019.

M. David Fieux, Mme Geneviève Castagnet, M. Gérard Nadot et l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'Aqueduc de Louveciennes (ASVAL), représentés par Me Ferracci, ont présenté un mémoire en intervention volontaire enregistré le 11 octobre 2019, postérieurement à la clôture de l'instruction.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Maitre,
- les conclusions de M. Tar, rapporteur public,
- et les observations de Me Lhermitte, représentant la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc, de Me Gayet, représentant la commune de Louveciennes, de Me Monamy et de Me Ferracci représentants les intervenants en défense.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 17 janvier 2019, le maire de Louveciennes a retiré le permis de construire délivré le 20 mars 2018 à la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc pour la construction d'un ensemble immobilier de 23 logements sur des terrains cadastrés section AL numéros 35 et 33 pour partie, situés chemin de l'Aqueduc, sur le territoire de cette commune. Par la présente requête, la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

Sur l'intervention volontaire :

2. L'association "Réaliser l'accord Cité-Nature-Espace" (RACINE), l'association Yvelines environnement, la fédération Patrimoine environnement, la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), M. Michel Léger, et M. Jean-Pierre Pernaut ont présenté une requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Versailles le 28 août 2018 sous le n°1806088, aux fins d'annulation de l'arrêté du 20 mars 2018 par lequel le maire de Louveciennes a délivré un permis de construire à la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc. Par suite, ils présentent un intérêt au maintien de la décision attaquée par laquelle le maire de Louveciennes a retiré ce permis de construire. Leur intervention volontaire en défense, formée avant la clôture de l'instruction, est par suite recevable et doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; / c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.* ». En vertu du dernier alinéa de l'article R. 431-5 du même code, la demande de permis de construire comporte l'attestation du demandeur qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis. Aux termes du second alinéa de l'article L. 424-5 du même code : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de*

*cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire ».*

4. Il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 cité ci-dessus. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 423-1 du code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. Lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer, au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif. Enfin, si postérieurement à la délivrance du permis de construire, l'administration a connaissance de nouveaux éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de sa décision, elle peut légalement procéder à son retrait sans condition de délai. La fraude est caractérisée lorsqu'il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a eu l'intention de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande d'autorisation d'urbanisme.

5. En l'espèce, en premier lieu, il ressort des pièces du dossier que la commune de Louveciennes a souhaité mener un projet d'aménagement urbain sur des terrains lui appartenant situés chemin de l'Aqueduc en vue de la construction de logements sociaux sur la partie nord du terrain et de logements en accession privée sur la partie sud. Elle a conclu pour ce faire, le 21 avril 2016, un accord-cadre avec les sociétés ESH Domnis et Maîtrises d'Ouvrage et Associés (MOA) prévoyant : « Pour assurer l'acquisition des terrains et la réalisation du projet urbain, dans le cadre d'une consultation complémentaire la ville a retenu les propositions suivantes : - La société Domnis, constructeur social, pour la conception et la réalisation des logements locatifs sociaux ; - la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés, « ensemblier-équipementier » pour la conception de l'aménagement urbain et la réalisation des « équipements propres » à l'opération (...). La réalisation des logements privés sera confiée à un constructeur privé dès lors que le plan d'aménagement d'ensemble du « projet urbain » aura été défini. La désignation du constructeur sera soumise à une consultation. ». Cet accord définit par ailleurs dans son « glossaire » de manière distincte le « constructeur social » comme « l'opérateur des logements locatifs sociaux » et les « constructeurs » comme les « opérateurs immobiliers organisés en groupement conjoint et non solidaire. Ils réalisent, chacun pour ce qui le concerne les « programmes immobiliers ». Ils réalisent, par l'entremise de leur mandataire ensemblier-équipementier, les équipements propres au titre de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ». L'accord prévoit par ailleurs que les « constructeurs » au titre de leurs « engagements » doivent signer « avec l'ensemblier-équipementier, en présence de la Ville, une convention (CP) pour la réalisation des « équipements propres » (...) « Les constructeurs (...) financent les « équipements propres » dans le cadre des conventions à conclure avec l'ensemblier-équipementier après validation de leur montant ; déposent leurs permis de construire selon le planning prévisionnel (...) acquièrent de la ville les terrains dans les conditions prévues à l'article 10 (...) ». Ainsi, il ressort des termes mêmes de cette convention que la commune de Louveciennes n'a pas initialement entendu imposer la participation du constructeur social, en l'espèce l'ESH Domnis, à la réalisation des logements en accession.

6. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier que pour sélectionner le constructeur responsable de la réalisation des logements en accession, la commune de Louveciennes a réalisé une consultation ouverte dont le cahier des charges prévoit: « La ville de

*Louveciennes a lancé une consultation en vue de la réalisation d'une opération immobilière de 64 logements locatifs sociaux (...) Dans le cadre de sa politique de mixité sociale, la commune souhaite réaliser des logements en accession libre pour compléter cette opération immobilière. » (...)* « 1.3 Le partenariat entre les constructeurs : 1.3.1 : Constitutions d'un groupement : Le promoteur retenu est appelé à intégrer un groupement composé des deux sociétés d'ores et déjà retenues par la Ville : La société Domnis, constructeur social, pour la conception et la réalisation des logements locatifs sociaux. – La société Maîtrise d'Ouvrage et Associés, « ensemblier-équipementier » pour la conception de l'aménagement urbain et la réalisation des « équipements propres » à l'opération, dans le cadre d'une méthode collaborative qui s'articule autour des ingénieries du « montage du partenariat » et de la « conception et réalisation des équipements propres ». Le groupement est un groupement momentané, sans personnalité morale et sans affectio societatis. Ce document rappelle ensuite l'accord cadre existant et prévoit au titre du « dispositif juridique » que « l'opérateur privé est appelé à signer ce même accord cadre une fois qu'il sera désigné. Cet accord cadre précisera les droits et obligations de l'opérateur privé. ». En réponse à cette consultation, par deux courriers communs des 2 septembre 2016 et 21 septembre 2016 les sociétés Domnis et MOA ont présenté conjointement leur candidature pour l'acquisition du lot « accession » et la réalisation des logements sur cette partie. Dans un courrier du 17 octobre 2016, le maire de Louveciennes a informé ces sociétés que leur candidature était retenue par la commune, sous les conditions suivantes : « Une surface de plancher (SDP) de 2 000 m<sup>2</sup> ; Une programmation de 25 à 27 logements maximum sans dérogation possible. La typologie des logements sera à faire valider par la Ville. La production de 3 esquisses d'écriture architecturale différentes (...) sur la base de l'esquisse retenue par la ville, un permis de construire sera déposé courant février/mars 2017. ». Conformément à ces conditions, les sociétés Domnis et MOA ont conjointement présenté devant une commission de sélection communale, plusieurs projets architecturaux dont l'un a été retenu par la commune. La société civile de construction vente (SCCV) Les Jardins de l'Aqueduc, constituée pour la réalisation de l'opération immobilière retenue par la commune, a déposé une demande de permis de construire le 25 juillet 2017 qui lui a été délivré le 20 mars 2018. Cette demande a été signée par M. Hervé Jobbe-Duval, en sa qualité de représentant de la SCCV.

7. D'une part, il résulte de ce qui précède que la commune de Louveciennes, en sa qualité de propriétaire du terrain d'assiette, a entendu autoriser le groupement formé par les sociétés ESH Domnis et MOA à exécuter sur ce terrain l'opération immobilière qu'elle a retenu et par conséquent à déposer la demande de permis de construire afférente. Il ne ressort toutefois d'aucune des pièces du dossier que la commune aurait, ce faisant, entendu imposer l'exécution du permis de construire par une personne morale contrôlée par ces deux sociétés alors au demeurant que la commune a prévu dans le cahier des charges de la consultation de sélection du constructeur que l'entreprise retenue devrait travailler avec les autres entreprises du projet urbain, en « groupement momentané, sans personnalité morale et sans affectio societatis », la notion de « groupement » étant ainsi entendue comme un travail partenarial et coordonné entre plusieurs sociétés autonomes. Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier ni que, par leur candidature conjointe, les sociétés ESH Domnis et MOA se seraient engagées à créer une personne morale commune ni que ces sociétés ou la SCCV les Jardins de l'Aqueduc auraient eu l'intention d'induire en erreur la commune sur la composition sociale de la société pétitionnaire et partant sur sa qualité.

8. D'autre part, à supposer même que la commune de Louveciennes ait pu légitimement penser que la société Domnis contrôlait la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc conjointement avec la société MOA, la circonstance que la SCCV ne soit en réalité qu'une filiale de la société MOA n'est pas de nature à elle seule à établir que l'administration aurait été induite en erreur sur la qualité du pétitionnaire, alors qu'il n'est ni établi ni même soutenu par la

commune que la demande de permis de construire déposée par la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc ne correspondrait pas au projet présenté conjointement par les sociétés MOA et Domnis et retenu par la commission de sélection de la commune et qu'il n'est ainsi pas établi que la SCCV ne représenterait pas le groupement informel formé par les sociétés Domnis et MOA auquel la commune a donné son accord pour présenter la demande de permis de construire sur le terrain lui appartenant, et que la SCCV n'aurait par suite pas qualité pour déposer sa demande.

9. Par conséquent, contrairement au motif retenu dans son arrêté par le maire de Louveciennes, la demande de permis de construire n'est pas entachée de fraude sur la qualité du pétitionnaire et la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc est fondée à soutenir que le maire de Louveciennes ne pouvait légalement se fonder sur ce motif pour retirer le permis de construire délivré le 20 mars 2018.

10. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté de retrait du 17 janvier 2019 doit être annulé.

11. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens de la requête n'est, en l'état du dossier, de nature à fonder l'annulation de la décision attaquée.

Sur les frais liés au litige :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par la commune de Louveciennes au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il y a en revanche lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Louveciennes, le versement à la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc d'une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention volontaire de l'association "Réaliser l'accord Cité-Nature-Espace" (RACINE), de l'association Yvelines environnement, de la fédération Patrimoine environnement, de la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), de M. Michel Léger et de M. Jean-Pierre Pernaut est admise.

Article 2 : L'arrêté de retrait de permis de construire du maire de Louveciennes en date du 17 janvier 2019 est annulé.

Article 3 : La commune de Louveciennes versera à la SCCV Les Jardins de l'Aqueduc une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions de la commune de Louveciennes au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la société civile de construction-vente (SCCV) Les Jardins de l'Aqueduc, à la commune de Louveciennes, à l'association "Réaliser l'accord Cité-Nature-Espace" (RACINE), à l'association Yvelines environnement, à la fédération Patrimoine environnement, à la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), à M. Michel Léger, à M. Jean-Pierre Pernaut, à M. David Fieux, à Mme Geneviève Castagnet, à M. Gérard Nadot et à l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'Aqueduc de Louveciennes (ASVAL).

Délibéré après l'audience du 26 juin 2020, à laquelle siégeaient :

M. Delage, président,  
M. Gandolfi, premier conseiller,  
M. Maitre, premier conseiller.

Lu en audience publique le 23 juillet 2020.

Le rapporteur,  
Signé  
B. Maitre

ASPOSE  
Your File Format APIs

Le président,  
Signé  
Ph. Delage

Le greffier,

Signé

S. Rivière

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.